涉执房地产处置司法评估报告

估 价 报 告 编 号 ： 辽世信房评字[2022]第 085 号

估 价 项 目 名 称 ： 沈阳市沈北新区道义北大街 126-15 号 2-4-1 一套住宅房地产市场价值评估

估 价 委 托 人 ： 沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构： 辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师： 蔡金明　注册号：2120200004

马金喆　注册号：2120210005

估价报告出具日期：2022 年 6 月 17 日

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

根据《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽0103执恢482号记载，我公司对贵院执行的中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与徐全金融借款合同纠纷一案中，需对位于沈阳市沈北新区道义北大街126-15号2-4-1一套住宅房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

(一)财产范围：建筑物、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施。

(二)名称：沈阳市沈北新区瀚博.西耶纳15号楼2单元4楼1室一套住宅房地产。

(三)坐落：沈阳市沈北新区道义北大街126-15号2-4-1。

(四)规模：建筑面积为85.49平方米。

(五)用途：住宅。

(六)权属：权利人为徐全。

三、价值时点：2022年6月8日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用比较法和收益法。

六、估价结果：评估总价为42.04万元（人民币大写：肆拾贰万零肆佰元整）。评估单价为4918元/平方米。

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

(一)估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限

制条件”章节。

(二)其他需要说明的事项:

1.本估价报告仅供人民法院执行案件时参考使用。

2.本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。

3.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4.本估价报告的使用有效期为壹年,自估价报告出具之日起计算,即自2022年6月17日起至2023年6月16日止。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年六月十七日

目　录

估价师声明 4
估价的假设和限制条件 5
房地产估价结果报告 7
一、估价委托人 7
二、房地产估价机构 7
三、估价目的 7
四、估价对象 7
五、价值时点 9
六、价值类型 9
七、估价原则 9
八、估价依据 11
九、估价方法 13
十、估价结果 15
十一、房地产估价师 16
十二、实地查勘期 16
十三、估价作业期 16
附　　件 17
附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件
附件二：估价对象位置图
附件三：估价对象实地查勘相关照片
附件四：估价对象权属证明复印件
附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）
附件六：专业帮助情况和相关专业意见
附件七：房地产估价机构营业执照复印件
附件八：房地产估价机构备案证书复印件
附件九：注册房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

（一）估价委托人提供了《不动产电子登记（簿）查询证明》等资料的复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

（二）本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

（三）本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

（四）本次估价假设估价对象所在建筑附属设备(如消防设施、配套管线)等均是安全可靠的，均能正常使用。

（五）相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

（六）交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

（七）估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象有抵押登记、有司法查封，本次评估未考虑抵押情况及

查封因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

（一）估价委托人并未出示估价对象的室内附属水、电、供暖、物业费等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

（二）截至价值时点止，已调查但无法确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费等，本次估价未考虑需补缴相关费用情况对估价结果的影响。

六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

（二）在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等,不能直接使用于本估价报告的评估结论。

（三）当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

（六）估价报告使用有效期限为壹年，即自 2022 年 6 月 17 日起至 2023 年 6 月 16 日止。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

地址：沈阳市沈河区市府大路 411 号

联系人：马法官

联系电话：17341003122

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳市和平区北三经街 10 号（303）

备案等级：壹级

法定代表人：常丽梅

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703988

联系传真：024-22821589

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为徐全所有的位于沈阳市沈北新区道义北大街 126-15 号 2-4-1 一套住宅房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：沈阳市沈北新区瀚博. 西耶纳 15 号楼 2 单元 4 楼 1 室一套住宅房地产。

2. 坐落：沈阳市沈北新区道义北大街 126-15 号 2-4-1。

3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积为 85.49 平方米。

4. 用途：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅。

5. 权属：估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的房屋所有权信息：所有权人为徐全，共有方式单独所有，不动产证号为 N260052379，登记日期为 2015-06-01。

抵押权登记：抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，抵押人为徐全，他项权证号为 15026590，登记日期为 2015-06-05，主债权数额为 310000 元，债务履行期限为 2015-06-03 至 2040-06-03。

有司法查封登记。

6. 利用现状：估价对象处于闲置状态。

（三）土地基本状况

1. 四至：东临道义北大街、西临在建工程、南临蒲园路、北临君豪巴黎庄园。

2. 形状：形状较规则，地势较平坦。

3. 开发程度：宗地内具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖等配套条件，基础设施比较完善。

4. 土地使用期限：—。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：混合结构。

2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖。

3. 装饰装修：所在建筑外墙面刷涂料，进户门为防盗门，塑钢窗。室内为清水状态。室内水、暖、电等配套设施较齐全。

4. 空间布局及区位：估价对象所在建筑位于园区西侧，共 5 个单元，1、2 单元西南侧入单元门、3-5 单元北侧入单元门，整体楼呈 L

型，总层数6层，所在层为第4层，单元内一梯二户，楼内设有一部混凝土步梯，估价对象东西朝向，户型为2室1厅1卫，空间布局较差。

5.新旧程度：估价对象约建成于2007年，成新度一般，房屋维护保养状况一般。

五、价值时点

2022年6月8日，为估价师完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则。

是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则

是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（四）替代原则

是要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者

和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则

是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国民法典》[2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行]；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自 1995 年 1 月 1 日起施行；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正]；

3.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016 年 12 月 1 日起施行]；

4.《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行,2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6.《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>》的决定（中华人民共和国主席令第三十二号）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行]；

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订)；

8.《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国民事诉讼法>》的决定（中华人民共和国主席令第一〇六号）[2021 年 12 月 24 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过，自 2022 年 1 月 1 日起施行]。

（二）部门规章

1.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行)；

2.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

3.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕

273 号）2018 年 12 月 10 日发布；

4.《最高人民法院印发<关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作中若干问题的规定>的通知》（法释[2020]202 号，自 2020 年 9 月 1 日起施行）；

5. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知(中房学〔2021〕37 号）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

（三）技术标准

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015 年 12 月 1 日起实施]；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2022）辽 0103 执恢 482 号。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件。

（六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；

2. 沈阳市建筑工程造价信息；

3. 沈阳市房地产市场信息；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；

6. 估价机构积累的其他相关信息资料；

7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

本次估价选用比较法和收益法。

（二）估价方法名称、定义及测算简要过程

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。公式如下：

$$估价对象价格=可比实例价格\times\frac{100}{(\ )}\times\frac{(\ )}{100}\times\frac{100}{(\ )}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

估价测算简要过程：

（1）确定比较路径；

（2）选取可比案例；

（3）建立比较基础；

（4）进行交易情况修正；

（5）进行市场状况调整；

（6）进行房地产状况调整；

（7）计算比较价值。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故选用持有加转售模式。基本公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+Y_i)^i}+\frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V 为收益价值（元或元/m²）

A_i 为期间收益（元或元/m²）

V_t 为期末转售收益（元或元/m²）

Y_i 为未来第 i 年报酬率（%）

Y_t 为期末报酬率（%）

t 为持有期

估价测算简要过程：

（1）选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法；

（2）测算收益期或持有期；

（3）测算有效毛收入；

（4）测算运营费用；

（5）确定净收益；

（6）净收益变化趋势分析；

（7）确定报酬率或资本化率、收益乘数；

（8）测算持有期末价值；

（9）计算收益价值。

（三）估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异不大。综合分析后，采用算术平均值确定最终估价结果。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点2022 年 6 月 8 日的评估结果为：评估总价为 42.04 万元（人民币大写：肆拾贰万零肆佰元整）。评估单价为 4918 元/平方米。

估价结果汇总表

表一： 币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	41.43	42.65
	单价（元/m²）	4846	4989
评估价值	总价（万元）	42.04	
	单价（元/m²）	4918	

（二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

十一、房地产估价师

表二：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
蔡金明	2120200004	蔡金明	2022年6月17日
马金喆	2120210005	马金喆	2022年6月17日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2022 年 6 月 8 日。

十三、估价作业期

从 2022 年 6 月 8 日到 2022 年 6 月 17 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇二二年六月十七日

附　　件

附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）

附件六：专业帮助情况和相关专业意见

附件七：房地产估价机构营业执照复印件

附件八：房地产估价机构备案证书复印件

附件九：注册房地产估价师注册证书复印件

沈阳市沈河区人民法院

委托书

（2022）辽0103执恢482号

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司：

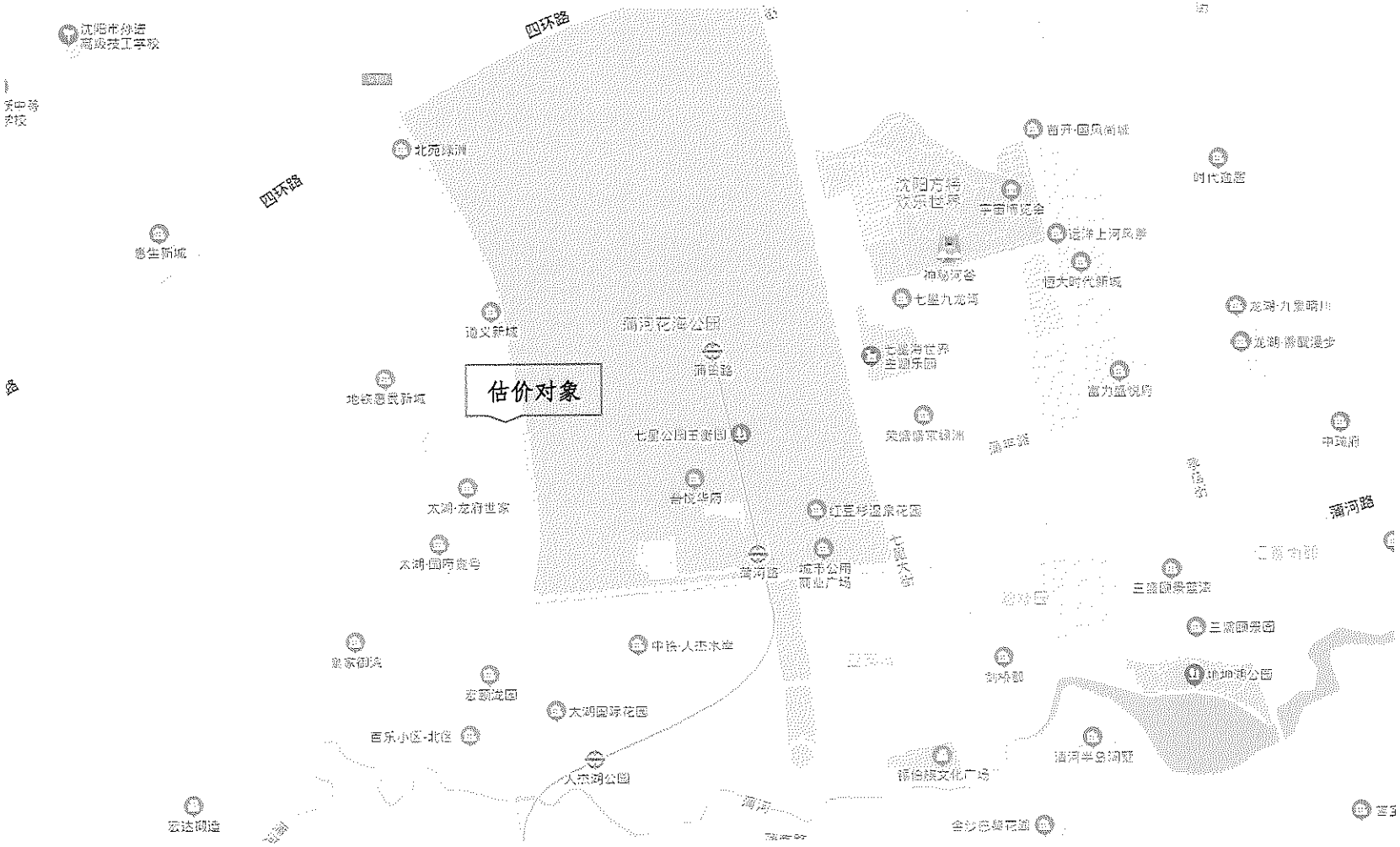
我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与徐全 金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

辽宁省沈阳市沈北新区道义北大街126-15号2-4-1。

2022年05月17日

估价对象位置图


沈阳市沙岗
高级技工学校
四环路
北苑绿洲
四环路
德生新城
沈阳方特
欢乐世界
首开·国风尚城
时代逸居
宇宙博览会
运河上河风景
神秘河谷
恒大时代新城
七星九龙河
龙湖·九里晴川
龙湖·熙园漫步
蒲河花海公园
德义新城
蒲河路
估价对象
地铁惠民新城
七星公园主题园
无锡海世界
主题乐园
富力盛悦府
英郡蓝东绿洲
蒲河路
中铁府
蒲河路
太湖·龙府世家
台悦华府
红星珍温泉花园
太湖·国府壹号
蒲河路
城市公用
商业广场
三盛颐景蓝湾
三盛颐景园
中铁·人杰水岸
御水湾
地地湖公园
泰新城园
太湖国际花园
百乐小区·北区
蒲河半岛湖畔
人杰湖公园
锦绣缘文化广场
蒲河
宏达湖墅
金沙滩梦花园

估价对象实地查勘情况

1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。

2. 进行实地查勘的人员为蔡金明、毕文辉。

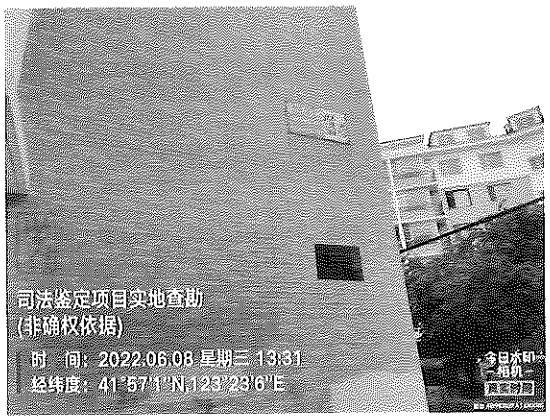
3. 实地查勘期为 2022 年 6 月 8 日。

4. 相关照片：挑选出若干相关照片附后。

估价对象相关照片

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:44
经纬度：41°57'1"N,123°23'4"E
今日水印
相机


司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:31
经纬度：41°57'1"N,123°23'6"E
今日水印
相机

文明楼道

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:34
经纬度：41°57'1"N,123°23'3"E
今日水印
相机

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:35
经纬度：41°57'1"N,123°23'3"E
今日水印
相机

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:35
经纬度：41°57'1"N,123°23'4"E
今日水印
相机

司法鉴定项目实地查勘
(非确权依据)
时 间：2022.06.08 星期三 13:35
经纬度：41°57'1"N,123°23'3"E
今日水印
相机

不动产电子登记（簿）查询证明

编号　ZX-CDCZ20210806865

房屋基本信息						
房屋坐落	沈北新区道义北大街126-15号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m²)
126-15	2-4-1	混合结构	6	4	住宅	85.49

简要权利信息

有 所有权登记；有抵押登记；无 在建工程抵押登记；无 发证预告登记；无 抵押预告登记；
无 地役权登记；无 异议登记；无 合同备案；有 司法查封登记；无 预查封登记；无 更正登记；

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
徐全	232302198112273514	N260052379	单独所有	2015-06-01	13-17-5838	13-2-0041710

不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	徐全	15026590	2015-06-05	310000	2015-06-03至2040-06-03	否

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2021-08-06 16:07:06
沈阳市不动产登记中心

沈阳

2016年10月12日　沈阳法院
2016辽01民初7337号

专业帮助情况和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其他单位或个人给予专业帮助。

2. 本次估价时，未依据其他单位或个人给予的相关专业意见

统一社会信用代码

91210102242674382L

营业执照

（副 本）

（副本号：1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司	注册资本	人民币叁佰万元整
类　　型	有限责任公司	成立日期	1995年09月29日
法定代表人	常丽梅	营业期限	自2000年08月29日至长期
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产评估；土地资产评估；珠宝首饰艺术品评估；探矿权和采矿权评估；二手车鉴定评估；环境影响评价；社会稳定风险评价；资产、房产、土地评估信息咨询服务；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	住　　所	辽宁省沈阳市和平区北三经街10号（303）

登记机关

沈阳市和平区市场监督管理局

2019 年 10 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）：

机构名称	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）	常丽梅
住所	辽宁省沈阳市和平区北三经街10号（303）
邮政编码	
联系电话	15541992912
统一社会信用代码	91210102242674382L
组织形式	有限责任
成立日期	1995年9月29日
注册资本（出资数额）	人民币300万元
备案等级	壹级
证书编号	第000010145号
有效期限	2021年1月19日至2024年1月18日止

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

发证机关

No. 00200912

姓　名 / Full name

蔡金明

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211421199003110024

注 册 号 / Registration No.

2120200004

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

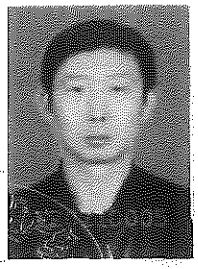
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

发证机关

No. 00241398



姓　名 / Full name

马金喆

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210103197801150013

注 册 号 / Registration No.

2120210005

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）蔡金明

鉴定机构：（盖章）

2022年 6 月 8 日

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年 6月 8 日